

Agg. 15/11/2007

*Dott. Arch. Leonardo Serafino
Via R.Grazioli Lante, 5
00195 - Roma
Tel./fax 06. 3723602
E-Mail: leonardoserafino@virgilio.it
www.leonardoserafino.it*

PROPRIETA' "ANNI VERDI" PERIZIA DI STIMA RELATIVA A

VIA QUIRINO MAJORANA 143/153 – ROMA

Premesso:

- che il sottoscritto Leonardo Serafino iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n.4808, con studio in Roma, Via R.Grazioli Lante 5, per incarico conferitogli dal Sig. Avv. Paolo Mereu, Commissario Liquidatore della ANNI VERDI ONLUS, ha redatto la presente perizia allo scopo di accertare l'attuale valore di mercato del cespite in esame;
- che il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso i diversi uffici (Comunali, del Catasto, dell'USCE) i documenti necessari all'espletamento dell'incarico;
- che il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi per accertare l'effettiva consistenza dell'immobile e del contesto ambientale circostante.

La relazione è stata ordinata nei seguenti punti essenziali:

1 - PROVENIENZA:

- Rep. 30374 del 23/12/2003, Notaio Antonio Privitera (Roma), (uffici e due negozi);
- Rep. 40884 del 22/06/2004, Notaio Mario Lupi (Roma)
- Rep. 67660 del 20/10/1989, Notaio Carlo Lollo (Roma)
- Rep. 126016 del 26/07/91, Notaio Carlo Lollo (Roma)

2- UBICAZIONE

Il cespite è ubicato in Via Majorana, nel Comune di Roma, in posizione semicentrale, zona Monteverde, a ridosso della Circonvallazione Gianicolense ed in prossimità della stazione di Trastevere, in un contesto ad alta densità abitativa e assai strutturato dal punto di vista logistico e commerciale.

3 - DESCRIZIONE

Il cespite è costituito da due immobili adiacenti ("A" e "B"), più aree esterne di pertinenza.

Il primo immobile, consiste in un intero fabbricato, con struttura latero-cementizia, murature di tamponamento esterno, rivestimento in cortina con parti in intonaco tinteggiato e con accesso principale carrabile, dal civico 145 di via Q. Majorana. Questo immobile si articola su tre livelli: piano terra con superficie esterna di pertinenza, piano primo con balconi e piano secondo con balconi più terrazzo di copertura con volumi tecnici. Si accede, dal piano terra superando prima la sbarra posta sul confine della proprietà che da accesso ad una superficie esterna (carrabile e realizzata sul distacco stradale) e, quindi, tramite doppio varco carrabile, aperto nel corpo dell'edificio e protetto con cancelli in ferro, si accede alla corte interna con aree a parcheggio da cui si dipartono gli ingressi pedonali.

Il secondo immobile è costituito da alcune porzioni immobiliari poste al piano terra del fabbricato denominato "B" e con accessi indipendenti, sia dalla corte interna, sia dai civici 147, 149, 153.

Sia il fabbricato "A", sia le porzioni immobiliari del fabbricato "B" sono utilizzati come centro terapeutico diurno comprensivo anche di uffici, sale riunioni ed attività didattiche.

Gli ambienti interni, in generale, si presentano:

- pavimenti: parte in gomma a bolle, parte tipo "linoleum", parte in ceramica;
- rivestimenti: in generale gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, i bagni ed alcuni ambienti sono rivestiti in materiale ceramico, diversi ambienti inoltre risultano controsoffittati con doghe in alluminio preverniciato o pannelli isolanti e/o alveolari, parte dei divisori interni sono in vetro-mattone;
- infissi fabbricato "A": in alluminio all'esterno color legno e preverniciati bianco all'interno; infissi interni (porte) in alluminio preverniciato bianco e vetro;
- infissi fabbricato "B": esterni e interni in alluminio generalmente preverniciato bianco, alcuni preverniciati in colore verde e vetro;

- arredi: gli ambienti, in generale, risultano arredati e corredati per l'uso attuale con attrezzature terapeutiche, scrivanie, sedie, scaffali, computer, lampadeecc.

Impianti: l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali, compreso centrale termica, più impianti per l'aria condizionata e ascensore per diversamente abili.

4. LEGITTIMITÀ URBANISTICA:

- Progetto prot.n. 35532/65 e Licenza n.1107/65.

- Progetto prot.n. 63401/65 approvato ma senza rilascio licenza.

- Progetto prot.n. 16132/68 ¹ e Licenza (variante) n.1406/68.

- Concessioni in sanatoria n. 272322/02 prot.n. 202518/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.1/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272287/02 prot.n. 202532/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.2/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272324/02 prot.n. 202522/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.3/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272300/02 prot.n. 202537/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.4/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272298/02 prot.n. 202535/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.5/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272312/02 prot.n. 202524/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.6/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272294/02 prot.n. 202526/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.7/A).

- Concessioni in sanatoria n. 272291/02 prot.n. 202530/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.1/B).

- Concessioni in sanatoria n. 272289/02 prot.n. 202527/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.2/B).

¹ Il progetto in oggetto non è reperibile nel fascicolo comunale prot.n. 26228/78 PL840/9.

- Concessioni in sanatoria n. 272314/02 prot.n. 202525/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.3/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272292/02 prot.n. 202529/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.4/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272326/02 prot.n. 94566/028/86 (ristr./fraz. uso commerciale civ.143).
- Concessioni in sanatoria n. 272320/02 prot.n. 202514/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.8/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272323/02 prot.n. 94566/027/86 (ristr./fraz. uso commerciale civ.147).
- Condono edilizio prot.n. 86247 del 7/5/87 (n.2 Mod.47/85-D per ampliamento di mq.103,68 e mq.13,35, non è stata, a oggi, rilasciata concessione) ².
- Condono edilizio prot.n. 521482 del 20/4/2004 (ampliamento per chiusura della chiostrina interna, non è stata, a oggi, rilasciata concessione).
- D.I.A. prot.n. 76525/2003 e successiva documentazione aggiuntiva prot.n. 78750/2003 ³

5. LEGITTIMITÀ CATASTALE:

Catasto fabbricati del Comune di Roma foglio n.463, p.lla 174:

- sub.1, 2, 3, 4 e 5, cat.C/1 (commerciale);
- da sub.31 a 42, cat.A/10 (uffici);
- da sub.592 a 595, cat.C/6 (parcheggio).

6. CONSISTENZA COMPLESSIVA:

Destinazione uffici (al netto di corpi scala e chiostrine):

- Fabbricato "A"

² E' stata fatta espressa formale rinuncia alla domanda di condono disconoscendone la proprietà.

³ Richiesta ai sensi della legge 241/90 informazioni a seguito di irreperibilità fascicolo agli atti comunali prot.n. QI/2007/23909 del 12/4/2007.

Agg. 15/11/2007

Scala A

piano primo mq 242

piano 2° mq 247

sommano mq 487

più terrazzi mq 65

Scala B

piano primo mq 149

piano secondo mq 149

sommano mq 298

più terrazzi mq 30

totale uffici mq 785

più terrazzi mq 95

Destinazione commerciale

- Fabbricato "A"

piano terra mq 108

- Fabbricato "B"

piano terra mq 412

totale commerciale mq 520

Destinazione posti auto **mq 236**

Area di parcheggio di pertinenza **mq 800 ca**

7. SITUAZIONE DI FATTO:

- Il sopralluogo ha evidenziato che l'intero immobile è adibito ad attività socio sanitaria in difformità della documentazione catastale in atti mentre non si è potuto verificare la corrispondenza all'ultima D.I.A. presentata in quanto non reperibile agli presso gli archivi del Comune di Roma.

- L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

8. VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

La relazione di calcolo per la valutazione con la stima sintetica è stata impostata come segue:

	sup.cop.uff	sup.cop.comm.	sup.scop	coeff.ragg.	Sup.ragg.
Uffici	785				785
Terrazzi			95	0.2	19
Superficie	ragguagl.				804

	sup.cop.uff	sup.cop.comm.	sup.scop	coeff.ragg.	Sup.ragg.
Commerciale		520			520
Superficie	ragguagl.				520

Posti auto			236	0.2	47.2
Area di parcheggio			800	0.1	80.00

Superficie raggugl. **127.20** Pertanto

la **superficie complessiva ragguagliata** (considerata la sostanziale equivalenza commerciale di zona tra uso ufficio e commerciale) risulta: mq 127+520+804= **mq 1451**

In base all'andamento attuale del mercato immobiliare, ai valori indicati dalla Agenzia per il Territorio, integrati da personali indagini di mercato, alle condizioni delle unità immobiliari, e in considerazione delle destinazioni d'uso e delle opere di finitura

rilevate, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire agli oggetti di stima, i seguenti valori, come prezzo medio di mercato della zona per tipologie similari:

- ufficio/commerciale €/mq 4000 (si riduce a €3400 cfr. "considerazioni")

Pertanto:

mq sup. comm. (escluso corpi scala e chiostrine)1451 x €/mq 3400= € 4.933.400

Cifra che arrotondata per difetto in **€ 4.900.000 (quattromilioninovecentomila)** rappresenta il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerate nello stato di disponibilità e buona manutenzione.

Se si considera che gli immobili sono arredati e corredati per uso socio-sanitario (scrivanie, sedie, armadietti, computer, lampade, attrezzature sanitarie varie...) e si parametrizza per la parte mobiliare una misura forfettaria del 2% del valore complessivo, si ottiene: € 4.900.000x2%=€ 98.000 e pertanto il valore complessivo degli immobili risulta € 4.998.000 **che si arrotonda in € 5.000.000 (cinquemilioni)** cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato dei suddetti mobili e immobili, considerati nello stato attuale di disponibilità e buona manutenzione.

9. CONSIDERAZIONI:

- la vendita è ipotizzata "in blocco" , lasciando le unità immobiliari accorpate così come sono attualmente, pertanto è stata applicata una riduzione del valore di mercato pari a al 15%;

- è stato anche considerato, nell'ambito della valutazione a superficie, che i costi finanziari e dei lavori di ristrutturazione andranno a carico del/gli eventuale/i subentrante/i.

10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELLA LOCAZIONE

In base all'andamento attuale del mercato immobiliare, ai valori indicati dall' Agenzia per il Territorio, integrati da personali indagini di mercato, alle condizioni delle unità

Agg. 15/11/2007

immobiliari, e in considerazione delle destinazioni d'uso e delle opere di finitura rilevate, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire agli oggetti di stima, i seguenti valori, come valore locativo medio di mercato della zona per tipologie similari (compreso la disponibilità delle aree di parcheggio a raso):

- destinazione terziario € 15/mq mese

Pertanto si calcola:

superficie ragguagliata mq. 1451 x €/mq 15 = € 21.765/mese, che su base annua corrisponde a

€ 21.765 x 12 = € 261.180

Cifra che si arrotonda in € 260.000

Dal punto di vista reddituale si calcola, nel, complesso:

- il reddito locativo annuale complessivo di € 260.000 rapportato al valore stimato degli immobili, arredati e corredati nello stato di fatto, di € 5.000.000 rappresenta una redditività pari al 5.2% ca. che si ritiene congrua in riferimento alla zona, alle destinazioni d'uso e agli attuali costi del denaro.

Pertanto il **suddetto importo di € 260.000 (duecentosessantamila)** rappresenta il più probabile valore locativo di mercato relativo alle unità immobiliari in oggetto considerate nello stato di fatto.

Allegati:

In fede

atti di provenienza;

- piante catastali di tutte le unità immobiliari;

- licenza edilizia originaria;

- concessioni in sanatoria.



Roma, 15 Novembre 2007



esterno verso Via Majorana



Esterno Via Majorana



esterno verso Via Majorana



esterno verso via Majorana



esterno verso corte interna



esterno verso corte interna



esterno verso corte interna



scala tipo



Corridoio



Disimpegno



corridoio



controsoffitto



infissi



disimpegno



Spazi comuni



Spazi comuni



lastrico solare



lastrico solare



area di parcheggio



Ricevimento



Corridoio



accesso per disabili



palestra



palestra